



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

.. in Sachen Vermietung



Mein Name ist Jasmin Degelmann. Ich bin Assistenz der Geschäftsführung, Immobilienmaklerin und verantwortlich für Vermietungen in Naila und Bad Steben im RE/MAX-Immobilienbüro in Naila.

Gemeinsam mit meinen erfahrenen Immobilienmakler-Kollegen sind wir bestrebt, unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Sprechen Sie mit mir über Ihre Wünsche und Vorstellungen und um den Rest kümmere ich mich für Sie.

Jasmin Degelmann
Hauptstraße 2
95119 Naila

<https://remax-bayreuth.de/>
M +49 174 67 97 605
E jasmin.degelmann@remax.de

Förderprogramme im Wandel.

Was Eigentümer ab 2026 wissen sollten.



Welche Zuschüsse oder Kredite passen zu welcher energetischen Sanierung? Die Digitalisierung der Förderlandschaft soll ab 2026 mehr Transparenz bringen.
Foto: deepblue4you, iStock

Schluss mit dem Förderdschungel. Ab 2026 sollen Eigentümer beim Thema Förderung endlich durchblicken: weniger Bürokratie, mehr digitale Angebote und klarere Regeln. Die Bundesregierung will die Energiewende im Gebäudebereich damit spürbar beschleunigen.

Die Bundesregierung arbeitet seit einiger Zeit an einer umfassenden Vereinfachung und Digitalisierung der Förderlandschaft. Ziel ist es, die Vielzahl der bestehenden Programme von BAFA, KfW und den Ländern besser miteinander zu verknüpfen und Eigentümern den Zugang zu den passenden Angeboten zu erleichtern.

Künftig sollen zentrale Online-Strukturen – etwa die Förderdatenbank des Bundes und die sogenannte Digitale Förderplattform – dafür sorgen, dass Fördermöglichkeiten leichter auffindbar sind. Eigentümer können sich dort gezielter informieren, welche Zuschüsse oder Kredite zu ihrem Vorhaben passen, und Anträge besser digital vorbereiten. Die Zuständigkeiten selbst ändern sich allerdings nicht:

Das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) bleibt zuständig für Zuschüsse, etwa für Wärmepumpen, Solarthermie, Heizungsoptimierung oder Gebäudehülle.

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) vergibt weiterhin Kredite mit Tilgungszuschuss, z. B. für Komplettsanierungen oder energieeffiziente Neubauten.

Durch die digitale Weiterentwicklung soll der Prozess transparenter und effizienter werden. Eigentümer profitieren von vereinfachten Formularen, klareren Antragswegen und der Möglichkeit, verschiedene Förderprogramme leichter zu vergleichen. Der Aufwand, sich durch mehrere Websites und Formulare zu arbeiten, dürfte damit künftig spürbar sinken.

Wichtiger Baustein: kommunale Wärmeplanung.

Ein wichtiger Baustein der Energiewende bleibt zudem die kommunale Wärmeplanung, die im Wärmeplanungsgesetz geregelt ist. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen bis zum 30. Juni 2026 einen Wärmeplan vorlegen, kleinere Gemeinden haben bis zum 30. Juni 2028 Zeit. Diese Pläne zeigen, wie die Energieversorgung einer Kommune künftig aussehen soll – also, wo Wärmenetze entstehen, Fernwärme ausgebaut oder Wärmepumpen bevorzugt werden sollen. Solange ein solcher Plan noch nicht vorliegt, dürfen Eigentümer weiterhin Gas- oder Ölheizungen einbauen, müssen sich aber zuvor beraten lassen, welche klimafreundlichen Alternativen langfristig sinnvoll sind.

Einzelmaßnahmen werden stärker gefördert.

Auch finanziell steht eine leichte Neuausrichtung bevor. Der Haushaltsentwurf für 2026 sieht innerhalb der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) eine Umschichtung vor: Einzelmaßnahmen wie Dämmung, Fenstertausch oder der Einbau neuer Heizsysteme sollen künftig stärker gefördert werden, während für umfassende Komplettisanierungen etwas weniger Mittel vorgesehen sind.

Für Nichtwohngebäude plant die Bundesregierung dagegen eine moderate Erhöhung der Fördermittel. Die BEG bleibt damit weiterhin eines der zentralen Instrumente zur Unterstützung privater Eigentümer. Wer zusätzlich Landes- oder Kommunalförderungen nutzt, kann seine Investitionen nach wie vor deutlich entlasten.

Tipps für Eigentümer.

Damit Eigentümer von diesen Entwicklungen profitieren, ist es sinnvoll, sich frühzeitig vorzubereiten:

Kommunale Wärmeplanung im Blick behalten:

Erkundigen Sie sich bei Ihrer Stadt oder Gemeinde, wann der Wärmeplan vorliegen wird und welche Heizsysteme künftig bevorzugt werden.

Sanierung rechtzeitig planen: Förderanträge müssen in der Regel vor Beginn der Maßnahme gestellt werden.

Informationen nutzen: BAFA und KfW bieten Online-Rechner, Merkblätter und telefonische Beratung. Energieberater helfen, passende Programme zu kombinieren.

Unterlagen sammeln: Rechnungen, technische Nachweise und Energieausweise erleichtern Antrag und Auszahlung.

Ab 2026 wird die Beantragung von Fördergeldern also spürbar einfacher. Zwar bleibt es bei den bekannten Zuständigkeiten von BAFA und KfW, doch die digitale Vereinfachung sorgt für mehr Übersicht und weniger Bürokratie. Wer sich frühzeitig informiert und seine Sanierung sorgfältig plant, profitiert doppelt – durch finanzielle Unterstützung und durch mehr Klarheit bei der Umsetzung.

Quellen: bafa.de, kfw.de, bmwk.de (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie), bmwsb.bund.de (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen), Bundeshaushalt 2026

Kartoffel-Rosenkohl-Pfanne mit Speck.

Gesund und blitzschnell zubereitet.



Und so wird's gemacht:

Zwei Töpfe mit Salzwasser aufstellen. Kartoffeln schälen, vierteln und im ersten Topf garen. Abschütten und zugedeckt an die Seite stellen. Rosenkohl vorbereiten: Strunk abschneiden und welke Außenblätter entfernen. Größere Exemplare halbieren oder vierteln. Im zweiten Topf fast fertig garen. Abschütten und im Sieb abtropfen lassen.

Wenige Zutaten, viel Geschmack und wenig Aufwand: Die Kartoffel-Rosenkohl-Pfanne ist gesund, schmeckt gut, macht satt und ist preiswert – und in 20 Minuten zubereitet.

Zwiebel abziehen und fein hacken. Petersilienblätter fein hacken. Schinken im Butterschmalz auslassen. Zwiebel dazugeben, kurz dünsten. Dann Rosenkohl und Kartoffeln in der Pfanne rundum anbraten, bis beides goldbraun ist.



Zutaten für zwei Portionen

- Salz
- 600 g Kartoffeln
- 600 g Rosenkohl
- 1 Zwiebel
- 2 Zweige Petersilie
- 200 g gewürfelter Schinken(speck)
- 1 EL Butterschmalz
- Pfeffer
- Muskatnuss



Temperatur reduzieren und mit Salz, Pfeffer und Muskatnuss abschmecken.

Guten Appetit!

Ein Vogelparadies im Garten schaffen.

Vielfalt statt Übermaß bei der Fütterung!

Wenn die Tage kürzer werden und der Garten langsam zur Ruhe kommt, beginnt für viele Vögel eine schwierige Zeit. Doch gerade jetzt lässt sich mit wenig Aufwand viel bewirken, um Meisen, Rotkehlchen & Co. gut durch den Winter zu helfen.

Ein vogelgerechter Garten muss nicht perfekt sein – im Gegenteil. Wilde Ecken mit Sträuchern, Hecken und Laub bieten Schutz und Nahrung. Heimische Gehölze wie Hagebutte, Holunder oder Weißdorn tragen Beeren, die auch im Winter eine wichtige Energiequelle sind. Wer Platz hat, kann im Herbst noch einen Strauch pflanzen

– das freut nicht nur die Vögel, sondern fördert auch die Artenvielfalt.

Im November beginnt vielerorts die Winterfütterung. Dabei gilt: besser Vielfalt als Übermaß. Eine abwechslungsreiche Mischung aus Sonnenblumenkernen, Haferflocken, ungesalzenen Nüssen und Fettfutter hilft vielen Arten

durch die kalte Jahreszeit. Wichtig ist, die Futterstellen sauber zu halten, damit sich keine Krankheiten verbreiten. Geschlossene Futtersilos sind dabei oft hygienischer als offene Häuschen.

Wasser ist überlebenswichtig.

Auch wenn der Boden feucht ist – frisches Trinkwasser ist im Winter knapp. Eine flache Schale mit regelmäßig erneuertem Wasser hilft enorm. Ideal ist eine raue Schale mit Steinen, damit Vögel

sicher landen können. Bei Frost hilft ein wenig lauwarmes Wasser am Morgen – ohne Salz oder Frostschutzmittel.

Der November ist außerdem ideal, um Nistkästen zu reinigen oder neue anzubringen. Viele Vögel nutzen sie bereits jetzt als geschützten Schlafplatz. Alte Nester sollten entfernt, Kästen mit heißem Wasser gereinigt werden. Unterschiedliche Einfluglochgrößen locken verschiedene Arten an – so findet jeder

gefederte Freund sein Zuhause.

Wer Laub liegen lässt oder verblühte Stauden stehen lässt, hilft doppelt: Insekten, Spinnen und kleine Tiere überwintern darin – und Vögel finden natürliche Nahrung. So entsteht ein lebendiger Garten, in dem auch in der stillen Jahreszeit Summen, Rascheln und Flügelschläge zu hören sind.

„Komplett erneuert“ – was heißt das genau?

Was Käufer und Verkäufer über Exposés wissen sollten.

Mit einem aktuellen Urteil hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Rechte von Immobilienkäufern gestärkt und klargestellt: Makler und Verkäufer müssen in Exposés klare, verständliche und wahrheitsgemäße Angaben machen. Unklare Formulierungen oder übertriebene Versprechen können teuer werden.

Wer eine Immobilie kauft, verlässt sich oft auf das, was im Exposé steht. Begriffe wie „komplett saniert“ oder „Dach erneuert“ klingen vielversprechend – aber was genau bedeutet das eigentlich?

Der Fall: ein Dach, zwei Auffassungen.

Ein Ehepaar kaufte 2021 ein Einfamilienhaus. Im Exposé stand, das Dach sei „2009 komplett erneuert“ worden. Tatsächlich hatte der Vorbesitzer aber nur neue Bitumenbahnen aufgebracht – die Dachkonstruktion und Dämmung blieben alt. Als später Feuchtigkeitsschäden auftraten, verlangten die Käufer Schadensersatz.

Während das Landgericht den Käufern recht gab, sah das Oberlandesgericht keinen Mangel: „Komplett erneuert“ könne schließlich auch nur die äußere Schicht des Dachs meinen.

Der BGH hob die Entscheidung des Oberlandesgerichts auf und verwies den Fall zur erneuten Verhandlung zurück. Seine Begründung: Solche Aussagen sind so zu verstehen, wie ein durchschnittlicher Käufer sie versteht – also im Sinne einer umfassenden Erneuerung (BGH, Urteil V ZR 229/23).

Was das Urteil bedeutet.

Der Bundesgerichtshof stellt klar:

Verkäufer tragen die Verantwortung dafür, dass die Angaben in einem Exposé richtig und eindeutig sind. Wer eine Immobilie verkauft, darf sich also nicht darauf verlassen, dass das Exposé ja „nur“ vom Makler erstellt wurde. Sobald der Verkäufer die Inhalte kennt oder ihnen zustimmt, haftet er für ungenaue oder irreführende Aussagen – auch dann, wenn sie nicht wörtlich im Kaufvertrag stehen.

Mit diesem Urteil unterstreicht der BGH, dass Aussagen im Exposé konkret und nachvollziehbar sein müssen. Formulierungen wie „komplett erneuert“ müssen konkret belegt werden können. Wurde tatsächlich das gesamte Dach erneuert – also auch Konstruktion und Dämmung – oder lediglich die Oberfläche ausgetauscht? Wer also umfassende Sanierung verspricht, muss sie auch nachweisen können.

Ein pauschaler Haftungsausschluss schützt den Verkäufer also nicht, wenn das Exposé unklare oder falsche Angaben enthält, auf die der Käufer vertraut hat. Wird eine Eigenschaft der Immobilie dadurch falsch dargestellt, kann das einen Sachmangel begründen – mit entsprechenden Schadensersatzansprüchen.

Damit stärkt das Urteil die Rechte der Käufer und verpflichtet Verkäufer dazu, mit größter Sorgfalt und Transparenz zu informieren. Wer ehrlich und präzise beschreibt, was wirklich gemacht wurde, vermeidet spätere Streitigkeiten – und schafft Vertrauen in den Verkauf.

Worauf Käufer achten sollten.

Genau nachfragen! Begriffe wie „kom-

plett erneuert“, „energetisch saniert“ oder „neuwertig“ klingen gut, sagen aber oft wenig. Fragen Sie gezielt nach: Was wurde wann und von wem gemacht? Gibt es Rechnungen oder Nachweise?

Nicht nur aufs Exposé verlassen.

Ein Exposé ist keine verbindliche Beschreibung der Immobilie. Lassen Sie sich wichtige Punkte schriftlich im Notarvertrag bestätigen oder holen Sie im Zweifel ein Gutachten ein.

Auch Makler sollten aufpassen!

Wer ein Objekt bewirbt, sollte nur solche Angaben übernehmen, die belegt sind. Übertriebene Versprechen oder vage Aussagen („wie neu“) können schnell zur Haftungsfalle werden.

Dokumente prüfen – oder prüfen lassen.

Gerade bei älteren Gebäuden lohnt sich ein Blick in Bauunterlagen oder Energieausweise. Fehlen diese, ist Vorsicht geboten.

Fazit: Das neue BGH-Urteil schafft mehr Klarheit. Immobilienangebote müssen ehrlich und verständlich sein. Käufer dürfen erwarten, dass Begriffe wie „komplett erneuert“ auch tatsächlich eine umfassende Sanierung bedeuten – und nicht nur ein paar neue Dachbahnen.

Für Makler und Verkäufer heißt das: Lieber einmal zu viel erklären als zu wenig. Und für Käufer: Wer genau hinschaut und kritisch nachfragt, schützt sich vor teuren Überraschungen.

Quellen: juris.bundesgerichtshof.de, rsw.beck.de, rae-scheider.de, anwalt.de, noerr.com



Dachgeschoss-Wohnung zur Miete

Bad Steben

- Wohnfläche ca. 100 Quadratmetern
- Nutzfläche größer bei rund 130 m² (Dachschrägen vorhanden)
- Vier geräumige Zimmer
- Balkon mit grandioser Aussicht vorhanden
- Hochwertiger Fußboden im gesamten Wohnbereich
- Fliesenboden im Badezimmer
- Offene Wohnküche mit moderner Ausstattung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Zusätzlicher Abstellraum
- Helle Räume durch große Fenster
- Ruhige Lage mit guter Anbindung
- Warmmiete von 1.130 Euro

Modern im Altbaufair

Hof an der Saale

- Sanierung des Gebäudes zur. Effizienzhaus 85

- Abschreibungsmöglichkeiten da (Sanierungsgebiet Stadt Hof)
Für Erstkäufer besteht die Möglichkeit, in den ersten acht Jahren 9% der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahren 7% abzuschreiben (insgesamt somit 100%). Die Wohnungen müssen hierfür nicht vermietet sein. Voraussetzung ist allerdings, dass der Kaufvertrag vor Baubeginn unterzeichnet wird.

Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie auf den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

- ☐ meine Immobilie vermieten
- ☐ meine Immobilie verkaufen
- ☐ meine Immobilie bewerten lassen
- ☐ _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname _____ Vorname _____

Telefon _____

Straße u. Nr. _____

PLZ und Ort _____

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.

Deutsche Post 
WERBEANTWORT

Jörg Tovarek
Jörg Tovarek
Hauptstraße 2
95119 Naila

